

Návrh územného plánu zóny Devín I

ÚVOD

Návrh územného plánu zóny Devín I nadväzuje (o.i.) na urbanistickú štúdiu UŠ MČ Bratislava – Devín (zhotoviteľ: AUREX spol. s r.o. – Ing. arch. D. Kostovský a kol., obst.: MČ Bratislava – Devín, 2010).

UŠ MČ Bratislava – Devín bola spracovaná pre celé územie mestskej časti Bratislava – Devín.

Urbanistická štúdia (UŠ) je podľa § 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov územnoplánovacím podkladom, ktorý:

- navrhuje koncepciu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia,
- spodrobňuje, overuje územný plán a navrhuje zmeny a doplnky územného plánu,
- rieši rozmanité špecifické územno-technické, krajinnno-ekologické, environmentálne, urbanistické, architektonické problémy územia.

Spracovanie UŠ môže / nemusí zohľadňovať nadradenú územnoplánovaciú dokumentáciu (v tomto prípade územný plán mesta Bratislava), umožňuje hľadať / overiť rôzne (iné) koncepcie rozvoja územia a následne, po príslušných legislatívnych krokoch, môže byť podnetom na zmenu v príslušnom nadradenom územnom pláne.

Návrh územného plánu zóny (ÚPN Z) Devín I je spracovaný pre vymedzené územie – časť územia MČ Devín.

Návrh ÚPN Z Devín I musí byť, ako vyplýva z § 25 stavebného zákona, v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa (v tomto prípade so záväznou časťou schváleného územného plánu mesta Bratislava).

SPÔSOB SPRACOVANIA NÁVRHU ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY DEVÍN I

Návrh územného plánu zóny Devín I je spracovaný v textovej a grafickej časti.

Grafická časť ÚPN Z Devín I obsahuje nasledovné výkresy:

1 – Širšie vzťahy, limity využitia riešeného územia	(1:5 000)
2 – Komplexný urbanistický návrh funkčného využitia a priestorového usporiadania riešeného územia	(1:1 000)
3a – Komplexný urbanistický návrh – Detaily riešeného územia (vybrané lokality)	(1: 500)
3b – Komplexný urbanistický návrh – Detaily riešeného územia (vybrané lokality)	(1: 500)
4 – Návrh funkčnej a priestorovej regulácie riešeného územia na podklade katastrálnej mapy	(1:1 000)
5 – Návrh zelene, ochrany prírody a krajiny a prvkov ÚSES, športovo-rekreačného vybavenia územia	(1:5 000)
6 – Návrh dopravnej vybavenosti	(1:1 000)
7a – Návrh technickej vybavenosti – zásobovanie vodou	(1:2 000)
7b – Návrh technickej vybavenosti – kanalizácia, vodné toky a vodné plochy	(1:2 000)
7c – Návrh technickej vybavenosti – zásobovanie plynom	(1:2 000)
7d – Návrh technickej vybavenosti – zásobovanie elektrickou energiou	(1:2 000)
7e – Návrh technickej vybavenosti – telekomunikácie	(1:2 000)
8 – Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde	(1:5 000)

Textová časť ÚPN Z obsahuje:

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Textová časť (sprievodná správa)

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť – Prílohy 1

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť – Prílohy 2

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť – Prílohy 3

Riešenie civilnej ochrany k územnému plánu zóny Devín I (doložka civilnej ochrany).

Súčasťou návrhu sú grafické schémy umiestnené v textovej a grafickej časti návrhu ÚPN Z Devín I.

Textová časť

Územný plán zóny Devín I / Návrh / **Textová časť** (sprievodná správa) obsahuje:

- Návrh **územnej koncepcie rozvoja** riešeného územia
- Návrh **funkčno-priestorovej koncepcie rozvoja** riešeného územia (zastavovacie podmienky)
- Návrh **funkčnej koncepcie** rozvoja riešeného územia
- Návrh **koncepcie ochrany** riešeného územia.

Územný plán zóny Devín I / Návrh / **Záväzná časť** obsahuje:

- **Návrh zásad a regulatívov územnej koncepcie rozvoja** riešeného územia –
 - na úrovni cezhraničných, regionálnych a lokálnych väzieb,
 - na úrovni širších vzťahov (v rámci celého územia MČ Bratislava – Devín),
 - na úrovni funkčno-priestorových celkov (FPC) ako charakteristických lokalít riešeného územia,
 - na úrovni regulačných blokov ako funkčne a priestorovo homogénnych jednotiek,
- **Návrh zásad a regulatívov funkčno-priestorovej koncepcie rozvoja** riešeného územia (zastavovacie podmienky) –
 - návrh vecnej a časovej regulácie,
 - návrh funkčno-priestorovej regulácie,
 - návrh funkčnej regulácie (s určením prípustných, prípustných doplnkových a neprípustných funkcií),
- **Návrh zásad a regulatívov funkčnej koncepcie** rozvoja riešeného územia
 - pre jednotlivé funkcie v riešenom území (Demografia, Bývanie, OV, Šport, Cestovný ruch, Zeleň, Výroba, DV, TV,...)
- **Návrh zásad a regulatívov koncepcie ochrany** riešeného územia.

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť – **Prílohy 1** obsahuje návrh regulácie na úrovni najmenších regulovaných jednotiek – regulačných blokov:

- **Regulácia riešeného územia vo vymedzených regulačných blokoch MČ Bratislava – Devín, časť R1** (tabuľky)

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť – **Prílohy 2** obsahuje:

- **Regulácia riešeného územia vo vymedzených regulačných blokoch MČ Bratislava – Devín, časť R2** (tabuľky)

Územný plán zóny Devín I / Návrh / Záväzná časť – **Prílohy 3** obsahuje:

- **Regulácia riešeného územia vo vymedzených regulačných blokoch MČ Bratislava – Devín, časť R3** (tabuľky)

- a súčasťou prílohy 3 sú navrhované:

- **Kritériá pamiatkovej ochrany na území ochranného pásma NKP Devín – Slovanské hradisko.**

Územnoplánovacia dokumentácia sa delí na smernú a záväznú časť.

Smerná časť ÚPN Z Devín I – Sprievodná správa – obsahuje podrobný návrh riešenia, ozrejmuje dôvody navrhnutého riešenia vymedzenej zóny Devín I vo funkčných a priestorových, čiastočne i spoločenských súvislostiach.

Záväzná časť ÚPN Z Devín I obsahuje návrh zásad a regulatívov navrhnutého riešenia:

- podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, umiestnenia do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,

- a určenie verejnoprospešných stavieb a chránených častí krajiny.

Grafická časť

Výkresy v M 1:1 000 (výkresy číslo 2, 4, 6) sú vzhľadom na rozsah územia a použitú mierku spracované na kladoch mapových listov.

Územie Devín I je rozdelené (viď schéma „Klad mapových listov“ – výkresy 02_kun1000_krycí, 04_reg1000_krycí, a 06_dopr1000_krycí –) na časti (mapové listy) označené písmenami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.

Jednotlivé klady mapových listov pre výkresy číslo 2, 4, 6 sú umiestnené na deviatich výkresoch, desiaty výkres (tzv. krycí) obsahuje spoločné údaje: legendu, tabuľky a schémy.

Výkres č. 2 (komplexný...)	Výkres č. 4 (regulačný...)	Výkres č. 6 (dopravný...)	umiestnenie kladov mapových listov
02_01_komplexný	04_01_regulačný	06_01_dopravný	A,B,N
02_02_komplexný	04_02_regulačný	06_02_dopravný	D
02_03_komplexný	04_03_regulačný	06_03_dopravný	E
02_04_komplexný	04_04_regulačný	06_04_dopravný	F,G
02_05_komplexný	04_05_regulačný	06_05_dopravný	J,H
02_06_komplexný	04_06_regulačný	06_06_dopravný	I
02_07_komplexný	04_07_regulačný	06_07_dopravný	K,L
02_08_komplexný	04_08_regulačný	06_08_dopravný	M
02_09_komplexný	04_09_regulačný	06_09_dopravný	O,C
02_kun1000_krycí	04_reg1000_krycí	06_dopr_1000_krycí	Legenda, klad listov, schémy, tabuľky

Výkres č. 2 – Komplexný urbanistický návrh... – 02_kun1000_krycí obsahuje prvky:

- Legenda
- Schémy – Členenie riešeného územia na charakteristické funkčno-priestorové celky
Návrh hmotovo-priestorovej štruktúry riešeného územia Devín I
Schéma ochrany kultúrno-historických hodnôt v riešenom území Devín I
Klad mapových listov
- Tabuľky – Členenie riešeného územia na charakteristické funkčno-priestorové celky
Navrhované druhy funkčného využitia v riešenom území Devín I
Pamiatky evidované v ústrednom zozname pamiatkového fondu
Pamätihodnosti mesta evidované v MČ Bratislava – Devín
Ostatné významné kultúrno-historické a výtvarné prvky v riešenom území Devín I

Výkres č. 4 – Návrh funkčnej a priestorovej regulácie... – 04_reg1000_krycí obsahuje prvky:

- Legenda
- Schémy – Členenie riešeného územia na regulačné bloky
Klad mapových listov
- Tabuľky – Zoznam regulačných blokov (RB) v riešenom území Devín I s vybranými prvkami regulácie
(tabuľky so všetkými prvkami regulácie regulačných blokov sú uvedené v troch prílohách záväznej časti)
Navrhovaná výstavba rodinných domov – stavebné pozemky
Navrhovaná dostavba rodinných domov – stavebné medzery

Výkres č. 6 – Návrh dopravnej vybavenosti – 06_dopr1000_krycí obsahuje prvky:

- Legenda
- Schémy – Vymedzenie hranice riešeného územia Devín I
Návrh cestnej komunikačnej siete v riešenom území Devín I
Návrh uličnej siete v riešenom území Devín I
Návrh priečných rezov vybraných cestných komunikácií a verejných komunikačných priestorov
Návrh umiestnenia parkovacích plôch v riešenom území Devín I
Klad mapových listov
- Tabuľky – Návrh parkovacích plôch v riešenom území Devín I

Postup pri identifikovaní / hľadaní pozemku (lokality) a príslušných regulatívov pre daný pozemok (lokality)

Vzhľadom na rozsah a význam regulácie územia je potrebné pracovať s textovou aj grafickou časťou regulácie, predovšetkým:

- s hlavným výkresom (**04** – Návrh funkčnej a priestorovej regulácie riešeného územia na podklade katastrálnej mapy, na CD pod označeniami **04_01_Devín_reg_A_B_N**,)
- so záväznou časťou a jej prílohami.

Príklad – pozemky v lokalite východne od kaplnky sv. Urbana, podľa ÚPN hl. m. Bratislava (z r. 2007) vhodné na obytnú výstavbu.

1.

Vo výkrese **04_reg1000_krycí**:

- zistiť v schéme. „Klad mapových listov“, na ktorom mapovom liste sa lokalita nachádza –

- lokalita sa nachádza na mapovom liste „E“ (mapový list „E“ je umiestnený vo výkrese **04_03_regulačný**)

- zistiť v schéme. „Členenie riešeného územia na regulačné bloky,“ do ktorého regulačného bloku patrí –

- lokalita patrí do regulačného bloku (**RB**) **96**

- zistiť v tabuľke „Zoznam regulačných blokov (RB) v riešenom území Devín I s vybranými prvkami regulácie“ v riadku pre číslo 96 uvedené **vybrané prvky regulácie** (vybrať základné orientačné prvky regulácie):

- umiestnenie vo funkčno-priestorovom celku – **FPC 07 Svätý Urban**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.8, FPC – 7)
- kód funkčného využitia – **BRD**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.20)
- Urbanistické intervencie – **RZ**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.2)
- Etapizácia – **N**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.3)
- Nezastavateľné územia – **XZ**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.12, tiež popis v legende vo výkrese **04_reg1000_krycí**)
- Umiestnenie prírodných prvkov – zeleň v doplnkovej funkcii (**ZRD**)
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.14)
- Maximálna podlažnosť **1+1**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.15)
- Výmera – **4 802,76 m²**
- Maximálny IZP – **Typ B**
 - (viď Záväzná časť, kap. 2.9.17, tiež popis v legende vo výkrese **04_reg1000_krycí**)

2.

vo výkrese **04_03_regulačný** (nechať si otvorené obidva výkresy):

- zistiť (prečítať) v lokalite regulované javy –

- v regulačnom bloku RB 96 sú navrhnuté – tri stavebné pozemky určené na výstavbu rodinných domov – čísla pozemkov **89, 90, 91**

- vo výkrese **04_reg1000_krycí** v tabuľke „Navrhovaná výstavba rodinných domov – stavebné pozemky“ nájsť v riadkoch v RB 96 pre čísla pozemkov **89, 90, 91** ukazovatele pre stavebné pozemky
 - v prípade stĺpca IZP max s označením „x“ sa IZP max neurčuje – vid' tabuľky v záväznej časti v kap. 2.9.17 „Ukazovatele intenzity priestorového využitia regulačného bloku“ – 2.5 /6, 2.5 /7, 2.5 /8, pri stavebných pozemkoch nad 900 m a pri stavebných medzerách nad 740 m je určená len max. zastavaná plocha,
- navrhované stavebné čiary (popis v legende vo výkrese **04_reg1000_krycí**),
- v kontakte s RB 97 prechádza lokálny biokoridor (cez RB 95),
- v kontakte s RB 97 prechádza spojovacia (pešia) ulička,
- v kontakte s RB 97 je navrhovaná turistická križovatka,
- so severnej strany bloku je navrhované verejné zelené priestranstvo (ZVP) – malé lokálne námestie v obytnej zástavbe.

3.

v záväznej časti – Prílohy 1, Prílohy 2, Prílohy 3 (tabuľky s odkazmi pre príslušné zásady a regulatívy v textovej časti ÚPN Z Devín I – Záväzná časť):

- v riadku pre regulačný blok RB 96 nájsť regulované charakteristiky pre RB 96.

Pre **RB 96** sú – **v širšom kontexte** – dôležité kapitoly záväznej časti, najmä týkajúce sa limitov a potenciálu územia (kap. 2.3), širších vzťahov (kap. 2.4), krajinného obrazu (kap. 2.6.2), funkčno-priestorového celku Svätý Urban FPC 07 (kap. 2.8), celá kap. 2.9. týkajúca sa regulácie regulačných blokov (sú v nej vysvetlené jednotlivé prvky regulácie), charakteristika funkcie BRD (kap. 2.9.21), zásady a regulatívy rozvoja bývania (kap. 2.10), verejných komunikačných priestorov (kap. 2.17).

4.

vo výkresoch **02_kun1000_krycí** a **02_03_komplexný**:

- nájsť si lokalitu RB 96 a návrh riešenia v komplexnom urbanistickom návrhu,

vo výkresoch **06_dopr_1000_krycí** a **06_03_dopravný**:

- nájsť si lokalitu RB 96 a návrh riešenia v komplexnom urbanistickom návrhu,

vo výkrese **05 – Návrh zelene, ochrany prírody a krajiny a prvkov ÚSES, športovo-rekreačného vybavenia územia:**

- nájsť si lokalitu RB 96 vo vzťahu ku požiadavkám ochrany prírody a krajiny a vo vzťahu ku rozvoju cestovného ruchu, športu a rekreácie,

vo výkresoch 7a, 7b, 7c, 7d, 7e Návrh technickej vybavenosti:

- nájsť si lokalitu RB 96 vo vzťahu ku navrhovaným sieťam technickej vybavenosti.

Každá lokalita / pozemok v riešenom území:

- je súčasťou regulačného bloku, príp. tvorí regulačný blok / viacero regulačných blokov,
 - **existuje v interakcii s ostatnými, najmä susediacimi lokalitami / pozemkami, jednotlivé funkcie lokalít / pozemkov sa navzájom ovplyvňujú,**
 - zároveň je súčasťou charakteristického funkčno-priestorového celku,
 - zároveň je súčasťou širšej krajiny, krajinného obrazu (v širších vzťahoch),
- preto sa na každú lokalitu / pozemok vzťahujú aj zásady a regulatívy riešeného územia ako celku.